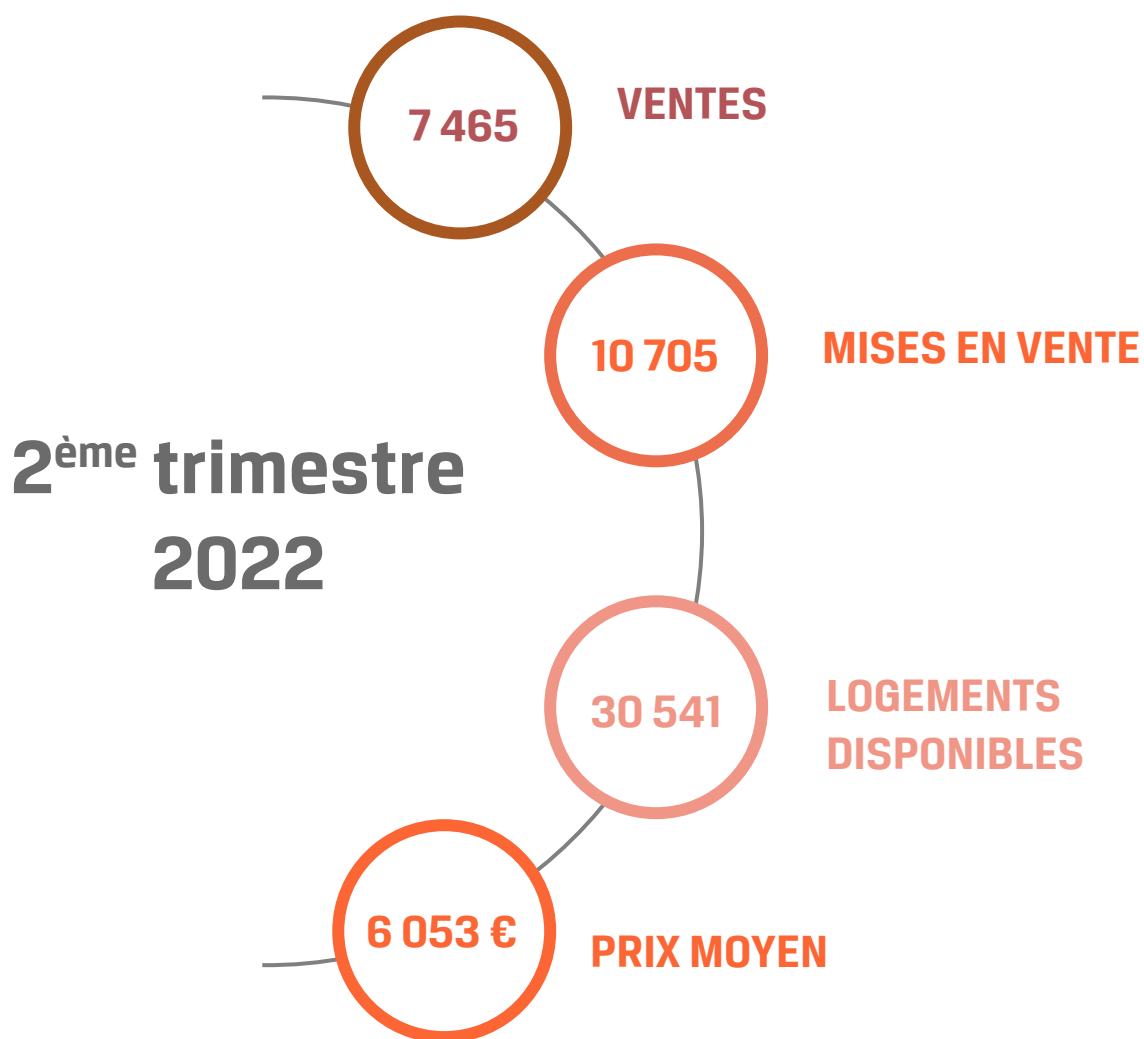


Les indicateurs du marché du logement neuf en Ile-de-France



LES VENTES

Au cours du 2^{ème} trimestre 2022, 7 465 ventes ont été recensées en Ile-de-France, soit une hausse de 18% sur un an. Sur un trimestre, le nombre de transactions est stable (+1,2%). Les effets de la remontée progressive des taux présagés à la fin du 2^{ème} trimestre devraient s'observer dès le 3^{ème} trimestre 2022.

Par ailleurs, cette croissance régionale masque de fortes disparités à l'échelle départementale puisque les évolutions sont comprises entre -33% (Essonne) et plus de 100% (Val-de-Marne).

À Paris, le nombre de transactions enregistrées s'étiole (-10%) pour s'établir à 177 unités. Arrondissement le plus vendeur depuis des années, le 13^{ème} arrondissement perd sa place au profit du 15^{ème} (55 unités vendues) et du 19^{ème} (65).

Avec 1 365 contrats de vente engrangés entre avril et juin 2022 (+15% sur un an), les Hauts-de-Seine se positionnent comme le département le plus vendeur de la région. Environ un tiers des ventes a été conclu à Clamart (170), Colombes (156) et Antony (111).

La conjoncture est plus morose en Seine-Saint-Denis qui enregistre une baisse de 20% par rapport au 2^{ème} trimestre 2021 pour un volume de ventes de 1 154 unités. Il s'agit du ralentissement le plus marqué de Petite Couronne. Première ville du top 20 des communes les plus attractives, Le Blanc-Mesnil s'est de nouveau démarqué ce trimestre avec près de 200 ventes.

Le Val-de-Marne continue de prospérer et se place au coude à coude avec les Hauts-de-Seine en regroupant 18% des ventes régionales (1 311 unités), soit un volume plus de deux fois supérieur à celui de l'an passé à la même période. Villiers-sur-Marne (170), Le Perreux-sur-Marne (146) et Saint Maur-des-Fossés (145) figurent parmi les dix villes les plus prisées d'Ile-de-France.

Une vente régionale sur dix a été enregistrée en Seine-et-Marne pour un volume total de 782 unités (stable sur un an). Bussy-Saint-Georges (94) et Melun (94) ont été les villes les plus actives.

Département le plus attractif de Grande Couronne, les Yvelines se distinguent avec une progression de 64% sur un an (1 154 logements vendus). Près d'un quart des transactions se situaient dans seulement deux villes : Carrières-sous-Poissy (159) et Poissy (116).

À l'inverse, le volume des ventes en Essonne dévise (-33%) et le département enregistre la plus forte dépréciation régionale. Seules 542 transactions ont été comptabilisées entre avril et juin 2022.

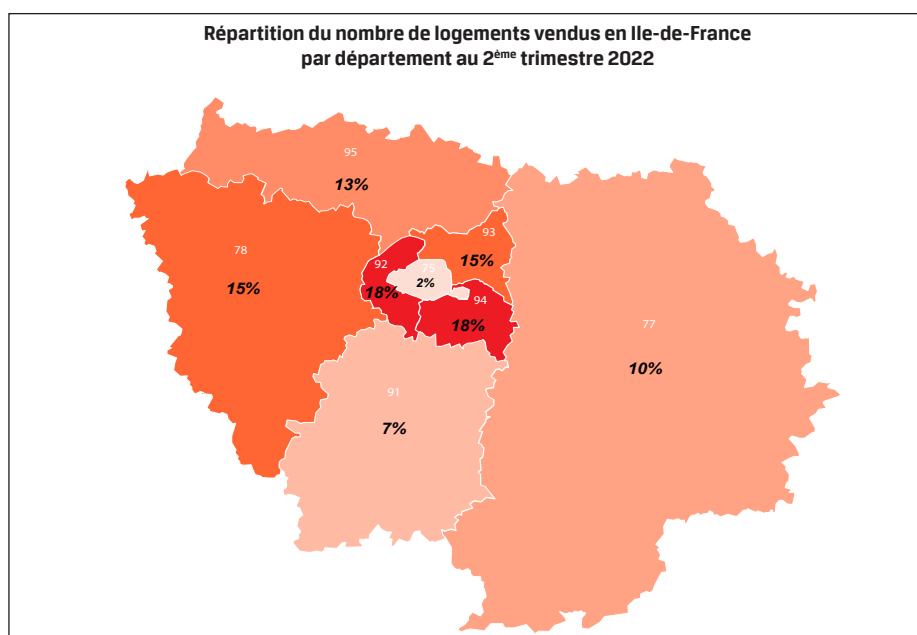
Avec près de 1 000 logements écoulés sur un trimestre, le Val-d'Oise affiche une progression annuelle de 58%. Cormeilles-en-Parisis a été la deuxième ville la plus prisée par les acheteurs au cours du 2^{ème} trimestre 2022.

Évolution du nombre de ventes de logements en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2022

2T22	Ventes	Variation de 2T21 à 2T22	
75	177	-10%	↘
92	1 365	15%	↗
93	1 154	-20%	↘
94	1 311	> 100%	↗
77	782	-1%	↔
78	1 154	64%	↗
91	542	-33%	↘
95	980	58%	↗
IDF	7 465	18%	↗

Top 20 des communes au 2^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Ventes
Le Blanc-Mesnil	93	197
Cormeilles-en-Parisis	95	191
Clamart	92	170
Villiers-sur-Marne	94	170
Carrières-sous-Poissy	78	159
Colombes	92	156
Aubervilliers	93	151
Le Perreux-sur-Marne	94	146
Saint-Maur-des-Fossés	94	145
Poissy	78	116
Antony	92	111
Cergy	95	101
Asnières-sur-Seine	92	97
Dugny	93	95
Bussy-Saint-Georges	77	94
Melun	77	94
Rueil-Malmaison	92	90
Châtenay-Malabry	92	88
Noisy-le-Grand	93	84
Sannois	95	83



Évolution du nombre de mises en vente en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2022

2T22	MeV	Variation de 2T21 à 2T22	
75	174	-50%	
92	1 793	15%	
93	1 356	-25%	
94	2 250	88%	
77	1 107	18%	
78	1 584	48%	
91	777	-37%	
95	1 664	62%	
IDF	10 705	17%	

Top 20 des communes au 2^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	MeV
Corneilles-en-Parisis	95	368
Colombes	92	343
Bezons	95	331
Villiers-sur-Marne	94	311
Saint-Maur-des-Fossés	94	310
Clamart	92	308
Le Blanc-Mesnil	93	244
Carrières-sous-Poissy	78	213
Villejuif	94	211
La Courneuve	93	195
Maisons-Alfort	94	194
Versailles	78	171
Herblay	95	153
Vitry-sur-Seine	94	152
L'Haÿ-les-Roses	94	150
Massy	91	144
Saint-Ouen	93	139
Moissy-Cramayel	77	138
Rueil-Malmaison	92	136
Valenton	94	132

Depuis un an, le nombre de mises en vente est en constante augmentation. Le 2^{ème} trimestre 2022 ne fait pas exception et la dynamique se poursuit avec 10 705 nouveaux logements sortis de terre en Ile-de-France. Seule différence sur un an comme sur un trimestre, le nombre de maisons neuves s'est restreint et représente 4% des mises en vente totales.

De même que pour les ventes, les évolutions départementales sont contrastées et oscillent entre -50% à Paris et +88% dans le Val-de-Marne. Globalement, la Grande Couronne (+20%) enregistre une plus grande progression de son activité que la zone centrale (+14%).

En chute annuelle (-50%) et trimestrielle (-40%), **Paris** voit son volume de commercialisations chuter entre avril et juin 2022 pour s'établir à 174 unités. Cette dépréciation tient notamment au manque d'activité généralement observé dans le 13^{ème} arrondissement. Ce trimestre, ce sont le 19^{ème} et le 20^{ème} qui ont agréé 65% des commercialisations.

Malgré une croissance annuelle de 15%, les **Hauts-de-Seine** ne représentent "que" 17% des mises en vente régionales ce trimestre.

au lieu des 20% à 25% habituellement. Tout comme pour les ventes, Colombes a enregistré de très bons résultats avec 343 commercialisations.

1 356 nouveaux logements sont sortis de terre en **Seine-Saint-Denis**, soit un quart de moins que lors du 2^{ème} trimestre 2021. Trois communes séquanodionysiennes figurent pourtant parmi les villes les plus prisées : Le Blanc-Mesnil (244), La Courneuve (195) et Saint-Ouen (139).

Avec 2 250 commercialisations recensées entre avril et juin 2022, le **Val-de-Marne** se positionne comme le département le plus dynamique d'Ile-de-France : plus d'un nouveau logement sur cinq se situe dans le département. Cette attractivité territoriale s'observe à l'échelle communale puisque sept communes du Val-de-Marne figurent dans le top 20 des communes les plus prisées par les promoteurs.

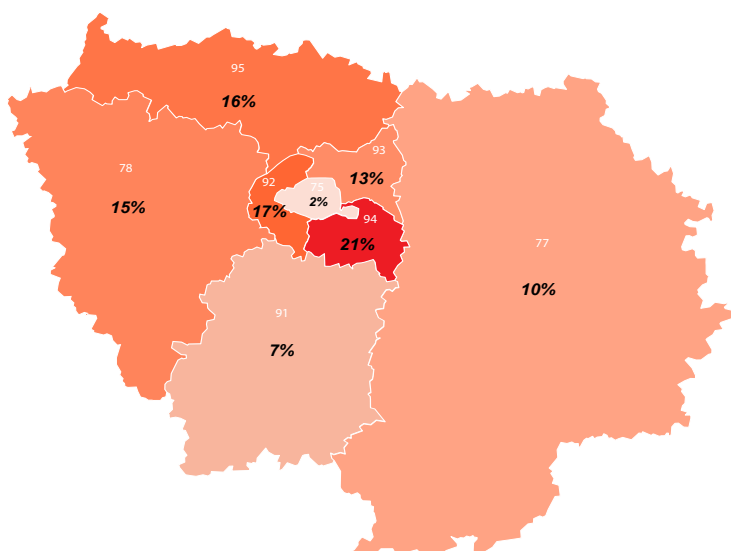
En **Seine-et-Marne**, la conjoncture est stable sur un trimestre et progresse sur un an (+18%). 1 107 logements ont été mis en vente, dont 9% de maisons. La ville de Moissy-Cramayel s'est particulièrement démarquée (138)

Les commercialisations se sont également intensifiées dans les **Yvelines** (+48% sur un an) avec plus de 1 500 unités répertoriées. Plus de 100 maisons neuves sont sortis de terre dans le département, soit le volume le plus élevé de la région.

Même constat que pour les ventes, les mises en vente en **Essonne** chutent de 37% par rapport au 2^{ème} trimestre 2021. Près de 20% des commercialisations ont été répertoriées à Massy.

Porté par le dynamisme des villes telles que Corneilles-en-Parisis (368 unités), Bezons (331) et Herblay (153), le **Val-d'Oise** totalise le plus grand nombre de mises en vente de Grande Couronne et la progression la plus remarquable : +62% sur un an.

Répartition du nombre de logements mis en vente en Ile-de-France par département au 2^{ème} trimestre 2022



LE STOCK DE LOGEMENTS DISPONIBLES

Au 30 juin 2022, plus de 30 000 logements neufs sont disponibles en Ile-de-France, soit une recrudescence de 53% par rapport à la même date l'an passé. Cette progression découle de l'évolution plus rapide des mises en vente par rapport aux ventes dans un contexte de rattrapage post-pandémie. À cette même date, 1 415 maisons neuves sont disponibles, soit plus du double qu'au 2^{ème} trimestre 2021.

Plus de 700 logements neufs sont disponibles à **Paris** à la fin du 2^{ème} trimestre 2022, soit une progression de 13% sur un an, évolution positive la moins marquée de la région. Avec plus de 200 logements encore à la vente, le 13^{ème} arrondissement bénéficie du plus grand stock de la capitale.

De nouveau, les **Hauts-de-Seine** dispose de l'encours le plus élevé de la région : 6 496 unités (+54% sur un an), soit 21% de l'ensemble des logements disponibles en Ile-de-France. Châtenay-Malabry (777), Clamart (676) et Colombes (630) disposent des stocks les plus conséquents.

Malgré un ralentissement des ventes et des mises en vente, la **Seine-Saint-Denis** agrège 17% de l'encours régional. À la fin juin 2022, plus de 5 200 logements sont disponibles, dont près d'un quart à Saint-Ouen et au Blanc-Mesnil.

Porté par le dynamisme des ventes et mises en vente depuis plusieurs trimestres, le stock du **Val-de-Marne** a de nouveau doublé de volume au 2^{ème} trimestre 2022 pour s'établir à 4 560 unités. Saint-Maur-des-Fossés se positionne comme la ville disposant du plus grand stock (779 unités) à l'échelle régionale.

Avec plus de 4 300 logements disponibles, la **Seine-et-Marne** agrège 14% du stock francilien. Environ un bien disponible sur dix se situe dans la ville de Bussy-

Saint-Georges. Grâce à un volume de mises en vente en progression, le nombre de logements disponibles dans les **Yvelines** augmente (+46% sur un an) et s'élève à 3 507 unités.

Près de 3 000 logements restent à acquérir en **Essonne**, soit une hausse de 40% sur un an. En proportion et en volume, le département dispose du stock de maisons neuves le plus élevé avec plus de 370 unités recensées à la fin du 2^{ème} trimestre 2022.

Le **Val-d'Oise** a bénéficié du plus important renchérissement de stock en Grande Couronne : +62% sur un an avec un total de 2 716 logements disponibles. Cormeilles-en-Parisis (367) et Bezons (310) sont en tête des villes avec le plus grand encours.

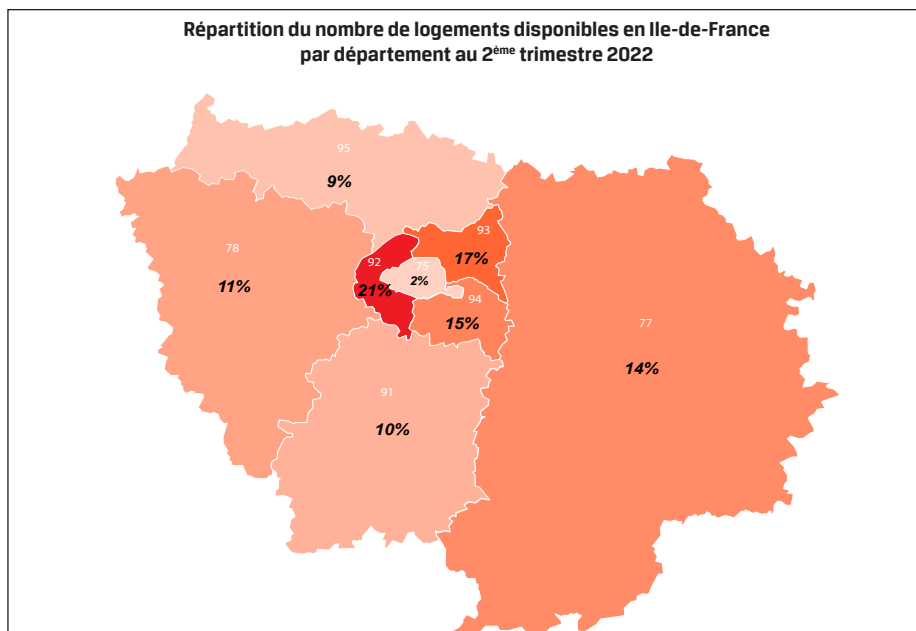
Évolution du nombre de logements disponibles en Ile-de-France à la fin du 2^{ème} trimestre 2022

2T22	Stock	Variation de 2T21 à 2T22	
75	719	13%	↗
92	6 496	54%	↗
93	5 241	33%	↗
94	4 560	> 100%	↗
77	4 321	51%	↗
78	3 507	46%	↗
91	2 981	40%	↗
95	2 716	62%	↗
IDF	30 541	53%	↗

Top 20 des communes au 2^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Stock
Saint-Maur-des-Fossés	94	779
Châtenay-Malabry	92	777
Le Blanc-Mesnil	93	751
Clamart	92	676
Colombes	92	630
Le Plessis-Robinson	92	614
Saint-Ouen	93	472
Asnières-sur-Seine	92	422
Bussy-Saint-Georges	77	408
Clichy	92	405
Noisy-le-Grand	93	395
Aubervilliers	93	381
Cormeilles-en-Parisis	95	367
Melun	77	359
Rueil-Malmaison	92	341
Romainville	93	318
Bezons	95	310
Villiers-sur-Marne	94	302
Villejuif	94	286
Serris	77	283

Répartition du nombre de logements disponibles en Ile-de-France par département au 2^{ème} trimestre 2022



Évolution des prix des logements neufs en collectif en Ile-de-France au 2^{ème} trimestre 2022

2T22	Stock	Variation de 2T21 à 2T22	
75	14 408	9,8%	↗
92	7 811	3,7%	↗
93	5 183	1,8%	↗
94	6 444	4,0%	↗
77	4 466	6,5%	↗
78	5 520	1,5%	↗
91	4 618	5,6%	↗
95	5 083	12,5%	↗
IDF	6 053	4,3%	↗

Top 20 des communes au 2^{ème} trimestre 2022

Communes	Dép.	Prix (€/m ²)
Paris*	75	14 408
Saint-Mandé	94	14 591
Levallois-Perret	92	13 115
Boulogne-Billancourt	92	12 792
Neuilly-sur-Seine	92	12 664
Charenton-le-Pont	94	11 867
Saint-Cloud	92	11 461
Issy-les-Moulineaux	92	10 849
Vincennes	94	10 585
Puteaux	92	10 352
Montrouge	92	10 087
Vanves	92	9 867
La Garenne-Colombes	92	9 802
Sceaux	92	9 688
Ville-d'Avray	92	9 230
Sèvres	92	9 228
Suresnes	92	8 996
Courbevoie	92	8 899
Marnes-la-Coquette	92	8 849
Maisons-Laffitte	78	8 755

* Le détail des prix moyens par arrondissement n'est pas représenté afin de pouvoir comparer à l'échelle communale

Stable sur un trimestre (+1,1%), le prix moyen d'un appartement neuf en Ile-de-France s'établit à 6 053 €/m² à la fin du 2^{ème} trimestre 2022. Sur un an, cela représente une hausse de 4,3% du prix moyen.

L'ensemble des départements franciliens a enregistré une augmentation du prix moyen en collectif, comprise entre +1,8% et +12,5%.

En hausse de près de 10%, le prix moyen à **Paris** frôle 14 500 €/m² à la fin juin 2022, soit le prix le plus cher de la région. Le 7^{ème} arrondissement affiche les prix les plus élevés : 23 518 €/m² tandis que le 19^{ème} demeure le territoire le plus abordable avec un prix de 11 796 €/m².

Les **Hauts-de-Seine** (7 811 €/m²) se positionnent comme le département le plus onéreux après la capitale. Parmi les 20 communes les plus chères de la région, 15 d'entre elles se situent dans le département. Les prix des villes situées à l'ouest parisien oscillent entre 8 899 €/m² (Courbevoie) et 13 115 €/m² (Levallois-Perret).

Département le plus abordable de Petite Couronne, la **Seine-Saint-Denis** voit son prix légèrement

progresser sur un an (+1,8%) pour un total de 5 183 €/m². Les villes limitrophes de Paris affichent des prix supérieurs à 7 250 €/m² tandis que les villes les moins chères présentent des prix compris entre 3 100 €/m² (Stains) et 3 900 €/m² (Neuilly-sur-Marne).

De même qu'au 1^{er} trimestre 2022, le prix moyen dans le **Val-de-Marne** (6 444 €/m²) tend à se stabiliser (+4,0%) après des hausses significatives comprises entre 8% et 10% en fin d'année 2021. Saint-Mandé (14 591 €/m²), Charenton-le-Pont (11 867 €/m²) et Vincennes (10 585 €/m²) continuent de pousser le prix départemental à la hausse.

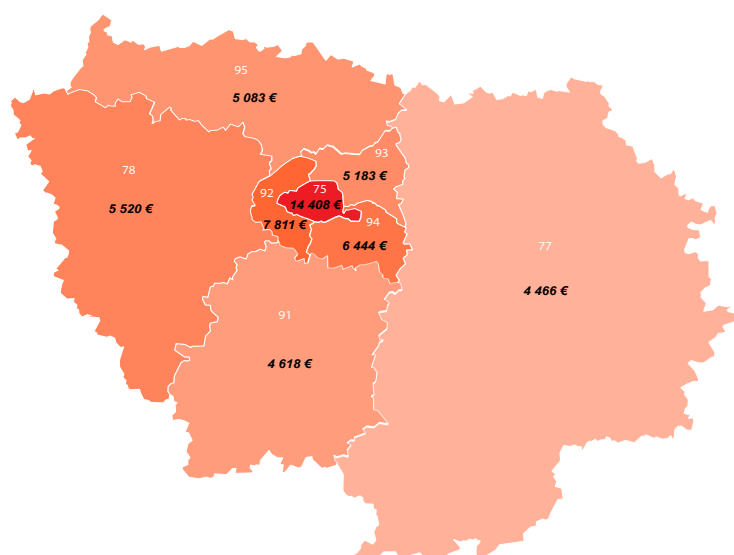
En deuxième périphérie, la **Seine-et-Marne** demeure le département le plus accessible et présente un prix de 4 466 €/m² malgré une hausse annuelle de 6,5%. Territorialement, les prix varient entre 3 174 €/m² à Provins et 7 321 €/m² à Fontainebleau.

Il faut compter en moyenne 5 520 €/m² pour un appartement neuf dans les **Yvelines** (+1,5% sur un an). Bien qu'étant le département le plus onéreux de Grande Couronne, les prix sont disparates selon les secteurs et oscillent entre 2 400 €/m² (Limay) et 8 200 €/m² (Saint-Germain-en-Laye et Versailles).

Après deux baisses consécutives, le prix moyen en **Essonne** repart à la hausse : +5,6% sur un an pour un prix de 4 618 €/m². Incontestablement, Verrières-le-Buisson (8 000 €/m²) se positionne comme la ville la plus onéreuse tandis que Grigny (2 436 €/m²) reste la ville la moins chère du département.

De nouveau, le **Val-d'Oise** enregistre le renchérissement de prix annuel le plus élevé (+12,5%). Au 30 juin 2022, le prix moyen d'un bien neuf en collectif s'établit à 4 851 €/m² dans le département. Géographiquement, les prix s'échelonnent du simple au double, entre 3 700 €/m² à Gonesse et 7 400 €/m² à Montmorency.

Prix moyen (en €/m²) d'un appartement neuf en Ile-de-France par département au 2^{ème} trimestre 2022



Notre mission : toute l'information logement

L'ADIL de Paris propose **gratuitement** à l'ensemble des locataires, propriétaires, copropriétaires ou candidats à l'accession, des conseils complets, neutres et gratuits sur l'ensemble des aspects juridiques, financiers et fiscaux liés au logement.

L'**ADIL de Paris** assure au bénéfice de ses partenaires professionnels des actions de **formation**, de **conseil** et d'**expertise juridique**, ainsi que d'**observation** et d'**études** liées à leur domaine d'activité. Elle dispose d'un **Observatoire du logement** dont l'objectif est d'éclairer et d'orienter les politiques en matière de logement et d'habitat par la production de statistiques et d'études. Centre d'analyse et de veille statistique, il constitue un outil d'information à l'attention des professionnels, des décideurs publics et des particuliers.

www.adil75.org

Note méthodologique base **ECLAIR** de l'ADIL de Paris

La base de données couvre environ 80% du marché de l'immobilier de l'accession à la propriété privée dans le secteur neuf. La base d'enquête repose sur le croisement des données obtenues par les partenariats des ADIL et des données des annonces de la presse spécialisée. L'enquête est réalisée mensuellement auprès des promoteurs et des commercialisateurs.

La base de données ne prend pas en compte les immeubles vendus en bloc destinés à la location, les résidences avec services comme celles pour les personnes âgées ou les centres d'affaires, les maisons individuelles en secteur diffus, et divers logements ne passant pas par les canaux habituels de commercialisation comme par exemple les datations. En revanche, les pré-commercialisations sont intégrées. Les résultats communiqués ne font l'objet d'aucun redressement statistique.



Contact

clemence.rouhaud@adil75.org

01.42.79.50.34